

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI nº 9.514/97

TIAGO TESSLER BLECHER, leiloeiro oficial inscrito na **JUCESP nº 1.098**, com escritório na Avenida Marquês de São Vicente, nº 446, Várzea da Barra Funda, São Paulo/SP, CEP 01139-001, devidamente autorizado pelo credor fiduciário **Z.M. Fomento Mercantil Ltda**, com sede na Rua São Bento, nº 32, sala 23, Centro, Sorocaba/SP, CEP 18010-030, inscrita no CNPJ nº 03.547.408/0001-76, nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Pacto de Alienação Fiduciária, lavrada no 4º Tabeliã de Notas de Sorocaba/SP, em 29 de março de 2023, livro 1467, página 101 e da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Pacto de Alienação Fiduciária, lavrada no Tabelião de Notas e de Protestos de Votorantim/SP, em 31 de outubro de 2025, livro 434, página 101, nas quais figuram como garantidores fiduciantes, **IRINEU SILVEIRA JUNIOR**, inscrito no CPF sob o nº 258.496.848-75 e **ELIANA CRISTINA ALVES FEITOSA SILVEIRA**, inscrita no CPF sob o nº 160.097.998-05 e como outorgante devedora **ISJ INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.309.311/0001-86, levará a **PÚBLICO LEILÃO** do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", na modalidade eletrônica online, através do website www.webleiloes.com.br, nos termos do artigo 27 e parágrafos da Lei 9.514/97, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome do credor fiduciário, de acordo com as seguintes disposições:

"O terreno designado por Gleba 5/C, da planta de desmembramento elaborada por Valmir Ferraz de Almeida, efetuado no terreno designado por gleba nº 5, da planta geral da Fazenda Genebra, situada no Bairro do Inhaíba, Distrito de Brigadeiro Tobias, com frente para a Estrada do Império, lado ímpar, distante 371,92 metros da Rodovia Raposo Tavares, acesso pelo Km 84, contendo em seu perímetro as seguintes medidas e confrontações: Tem início na divisa com a gleba 5/D, da mesma planta de desmembramento, onde segue em curva à direita pelo desenvolvimento de 7,05 metros com o raio de 100,00 metros até atingir o ponto 21; segue em curva à direita pelo desenvolvimento de 9,02 metros com o raio de 180,00 metros, confrontando nessas distâncias com a Estrada do Império; deflete à direita e segue em reta na extensão de 101,03 metros com o azimute 254°29'00" até atingir o ponto 12, confrontando com a gleba 5/B, da mesma planta de desmembramento; deflete à direita e segue em reta na extensão de 14,70 metros com o azimute 349°58'51" até atingir o ponto 13, confrontando com a propriedade de Waldomiro Moreira de Campos; deflete à direita e segue em reta na extensão de 93,83 metros com o azimute 74°16'21" até atingir o ponto de início desta descrição, confrontando com a gleba 5/D, da mesma planta de desmembramento, fechando o perímetro e encerrando a área de 1.437,69 metros quadrados". **MATRÍCULA:** 188.375, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP. **CADASTRO:** 94.53.21.0387.01.000.

O **PRIMEIRO LEILÃO** se encerrará às **14h00 do dia 01/10/2026**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$858.000,00 (oitocentos e cinquenta e oito mil reais)**, nos termos do art. 24, inciso VI, da Lei 9.514/97.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, o **SEGUNDO LEILÃO** seguir-se-á sem interrupção, encerrando-se no dia **08/10/2026, às 14h00**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$1.811.647,93 (um milhão, oitocentos e onze mil, seiscentos e quarenta e sete reais e noventa e três centavos)**, nos termos do artigo 27, §§2º e 3º da Lei 9.514/97.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$858.000,00 (oitocentos e cinquenta e oito mil reais), nos termos do art. 24, inciso VI, da Lei 9.514/97.

- Tratando-se de imóvel ocupado, a desocupação será por conta e risco do adquirente, observado o previsto no art. 30 da Lei 9.514/97.
- O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* (art. 500, §3º do Código Civil), não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição do imóvel e o apurado *in loco*.
- O edital completo encontra-se disponível no site do leiloeiro **www.webleiloes.com.br**, o qual o participante declara ter lido e concordado com os seus termos e condições ali estabelecidos.
- O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse.
- Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor não se responsabiliza por eventual evicção.
- A avaliação do bem imóvel está de acordo com os termos do artigo 24, § único, da Lei nº 9.514/97.

1) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

(i) No prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas, contado do ato da arrematação, o COMPRADOR pagará ao VENDEDOR, à vista, a importância equivalente ao valor do lance vencedor, através de PIX ou transferência bancária em conta indicada, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, diretamente à ele, mediante transferência bancária, DOC, TED ou PIX para a conta indicada por este.

(ii) O não pagamento do preço do bem arrematado e/ou da comissão do leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa em valor equivalente à 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta em favor do VENDEDOR e a comissão do leiloeiro em valor equivalente à 6% (seis por cento) sobre o valor da proposta. Poderá o leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

(iii) Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

2) CONDIÇÕES GERAIS:

(i) O envio de lances, se dará exclusivamente através do site www.webleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 3 minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

(ii) O leilão será realizado na modalidade eletrônica *online* exclusivamente não sendo permitida qualquer outra forma de apresentação de lances ou propostas, as quais serão inseridas digitalmente na página do imóvel.

(iii) Todos os horários previstos no presente Edital, constantes do *website* do leiloeiro, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação são considerados o horário oficial de Brasília/DF.

(iv) Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

(v) Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

(vi) Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

(vii) Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR, para fins de concretização da transação.

(viii) A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

3) RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR:

O COMPRADOR é responsável:

(i) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

(ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

(iii) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

(iv) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; **(viii)** por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

(v) pela obtenção das informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos órgãos competentes ou autoridades competentes, se necessário for.

(vi) pelos débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à consolidação da propriedade quanto posteriores à esta, que deverão ser integralmente assumidos e transferidos ao COMPRADOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

(vii) pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel ainda que o fato gerador seja anterior à data do leilão, e, após a data da arrematação, passará a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores. Existem débitos de IPTU relativos aos exercícios de 2016 em diante, no valor aproximado de R\$136.000,00, sujeito a atualização até a data do leilão.

(viii) O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do COMPRADOR.

(iv) adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR logo após o pagamento da venda e compra.

4) FORMALIZAÇÃO DA VENDA:

(i) A alienação do imóvel relacionado no Anexo I será formalizada por meio de instrumento de compra e venda, podendo inclusive contratar financiamento bancário.

(ii) O VENDEDOR deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 30 (trinta) dias, contados da data da homologação da venda, quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura do instrumento de compra e venda. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura do instrumento de compra e venda.

(iii) O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do VENDEDOR.

(iv) O VENDEDOR se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel, atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

(v) Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, inclusive foro e laudêmio se for o caso, bem como da aprovação do financiamento junto a qualquer instituição financeira que vier a eventualmente contratar. A confecção do instrumento de compra e venda, caberá exclusivamente ao VENDEDOR.

(vi) A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo

5) CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

(i) A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os devedores e interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, ficam cientes da alienação, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em jornal de grande circulação.

6) DISPOSIÇÕES FINAIS:

(i) O presente Edital pode ser publicado por extrato e em resumo nos termos do art. 886 e 887 do Código de Processo Civil, não eximindo os interessados em acessar e cientificar do presente Edital na íntegra, disponível nos termos já descritos.

(ii) O acesso ao website do leiloeiro mediante login e senha previamente cadastrados e eventual oferta de lances implica na aceitação e ciência de todas as condições expressas no presente Edital, na sua integralidade.

(iii) O não cadastramento e/ou não acesso ao website do leiloeiro por parte da DEVEDORA/FIDUCIANTE caracteriza desinteresse destes nos procedimentos e trâmites adotados pelo CREDOR FIDUCIÁRIO bem como pelo Leiloeiro Público Oficial e não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e seus desdobramentos.

(iv) O não exercício, pelo FIDUCIÁRIO, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e/ou instrumento particular de contrato importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

(v) Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

(vi) Fica eleito o Foro da Comarca do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

(vii) As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regulam a atividade da leiloaria.

São Paulo/SP, 11 de setembro de 2026.

TIAGO TESSLER BLECHER
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 1.098